



***Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale
et du Pays de Châlons-en-Champagne***

39

**COMITE SYNDICAL DU SYNDICAT MIXTE
DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
ET DU PAYS DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE**

SEANCE DU 17 DECEMBRE 2014

**SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
ET DU PAYS DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE**

Procès-verbal du comité syndical du 17 décembre 2014

ORDRE DU JOUR :

1. **Présentation de la démarche d'étude préopérationnelle de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** avec l'intervention de M. LEMAIRE du COMAL-PACT 51.
2. **Adoption du procès-verbal de la séance du 29 septembre 2014.**
3. **Point sur les dossiers en cours** : avancement du dossier de SCoT, candidature du Pays de Châlons à la démarche européenne LEADER.
4. **Questions diverses.**

L'an deux mille quatorze, le dix sept décembre, à 9 heures, les membres du comité syndical du syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale et du Pays de Châlons-en-Champagne, désignés par les organes délibérants des collectivités membres conformément aux statuts visés à l'arrêté préfectoral du 14 janvier 2014 se sont réunis à la salle des fêtes de Saint-Martin-sur-le-Pré sur convocation faite en date du 12 décembre 2014 conformément aux articles L.2121-10, L.2122-8 et L.5211-8 à 10 du Code général des collectivités territoriales.

ETAIENT ABSENTS :

MM. ADAM – APPARU – APPERT – BIAUX – BRIGNOLI – CHAPPAT – COLLART – GOURNAIL – HERISSANT – JACQUIER – MACHET – MAILLET – MANGEART – VAROQUIER. Mmes CHOCARDELLE – GREGOIRE – SZARZYNSKI.

ETAIENT EXCUSES :

MM. MANDIN – MARCHAND – GALICHET – ARROUART – MAT. Mmes NICLET – SCHULTHESS.

ETAIENT PORTEURS D'UN POUVOIR :

M. *GIRARDIN* pour M. LEFEVRE
M. *JESSON* pour M. BOURG-BROC
M. *MAIZIERES* pour M. LONCOL (excusé)

ETAIENT PRESENTS :

• **Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne**

MM. CHAUFFERT – COLLARD – DEVAUX – DOUCET – ERRE – GILLE – GOZE – JESSON – LEBAS – LEFORT – POUPART – ROULOT – VATEL. Mme RAGETLY.

• **Communauté de Communes de Suipe et Vesle**

MM. BONNET – EGON – LAGUILLE – MAINSANT – SOUDANT. Mmes MOINEAU – PERSON.

• **Communauté de Communes de la Moivre à la Coole**

MM. FURNE – JACQUET – PILLET – ROSSIGNON – SCHULLER. Mme DROUIN.

• **Communauté de Communes de la Région de Mourmelon**

MM. DUBOIS – GIRARDIN – MAIZIERES. Mme MARTIN-ZAMMIT.

AUTRES PARTICIPANTS :

M. ARNOULD Jean-Claude, Maire de Le Fresne
M. CHONÉ Jean-Marc, Directeur d'Etudes (AUDC)
M. LEMAIRE Roger, Directeur de projets, Comal Pact 51
Mme MAGNIERE Sarah, Assistante d'Etudes (AUDC)
M. POINTUD Jean-Michel, Maire de Sommesous
Mme PURON Sophie, Directrice (AUDC)
M. VANSANTBERGHE Pascal, Maire de Nuisement-sur-Coole
M. VOISIN DIT LACROIX Noël, Maire de Marson

Autres maires invités excusés :

M. LAPIE Raymond, Maire de Saint-Jean-sur-Moivre
M. DAILLE Jean-Michel, Maire de Isse
Mme CHOUBAT Chantal, Maire de Juvigny
Mme Catherine DETHUNE, Maire d'Ecury-sur-Coole

M. JESSON

Le respect des conditions de quorum étant vérifié, je déclare la séance ouverte et vous remercie de votre participation.

Nous avons un ordre du jour moins chargé qu'à l'accoutumée mais avec des sujets d'importance comme l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et qui nous a conduit à ouvrir ce comité aux maires des 76 communes du Pays de Châlons concernées par cette future OPAH.

Nous avons le plaisir d'accueillir le Comité Marnais d'Amélioration du Logement (COMAL) qui est chargé de l'élaboration de l'étude préopérationnelle à la mise en œuvre d'une OPAH et est représenté par M. LEMAIRE, Directeur de projets. L'objectif est de vous faire une présentation assez complète de la démarche pour que vous soyez les meilleurs relais locaux de l'OPAH et qu'elle puisse bénéficier aux habitants à travers des économies d'énergie et plus de confort dans les logements ainsi qu'aux entreprises locales.

Dans ce sens, nous avons proposé aux communes de pouvoir élargir la diffusion du journal du syndicat mixte, "Horizons Communs", par une distribution auprès de chaque foyer. Plus d'une trentaine de communes se sont saisies de cette proposition ce qui nous a conduit à éditer le journal en 11 000 exemplaires au lieu des 5 000 habituels.

L'ordre du jour comprend les points suivants :

- présentation de la démarche d'étude préopérationnelle de l'OPAH avec l'intervention de M. LEMAIRE du COMAL-PACT 51,
- adoption du procès-verbal de la séance du 29 septembre 2014,
- point sur les dossiers en cours : avancement du dossier de SCoT, candidature du Pays de Châlons à la démarche européenne LEADER,
- questions diverses.

Avant d'ouvrir l'ordre du jour, et conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, je vous invite à procéder à la nomination d'un secrétaire de séance.

Le Comité syndical, à l'unanimité, désigne M. Bruno ROULOT pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

1. PRESENTATION DE LA DEMARCHE D'ETUDE PRE-OPERATIONNELLE DE L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

M. JESSON

Je laisse à présent la parole à M. LEMAIRE pour cette présentation de l'OPAH.

M. LEMAIRE

Merci, M. le président et bonjour à toutes et à tous. Nous avons déjà eu l'occasion de rencontrer certains d'entre vous à ce sujet, mais la plupart des élus des 76 communes concernées n'ont pas encore été visités. Sachez que allons passer dans chacune de vos communes pour solliciter un peu de votre temps, afin que vous nous aidiez à identifier des propriétaires et/ou des situations qui pourraient nous intéresser à travers le dispositif de l'OPAH.

Mais avant de revenir sur ces aspects concrets et afin que tout soit le plus clair possible pour vous, je vais revenir aujourd'hui sur le déroulement d'une OPAH et sur la mission du COMAL durant ces prochaines semaines.

Tout d'abord, il s'agit d'une opération partenariale entre les structures intercommunales, le pays et les financeurs qui sont l'agence nationale de l'habitat (Anah) qui distribue les crédits d'aides que l'Etat met à disposition des propriétaires privés et la Région Champagne-Ardenne.

Les objectifs d'une OPAH sont multiples mais il y a trois axes qui sont priorisés par l'Anah :

- éradication de l'habitat ancien, dégradé ou présentant des risques pour la santé,
- lutte contre la précarité énergétique en aidant les propriétaires à maîtriser leurs charges de chauffage et ainsi faire des économies d'énergie,
- maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées notamment par l'adaptation de leurs logements au vieillissement et/ou à certains handicaps.

Un autre objectif est encore de favoriser l'accès à des logements locatifs du parc privé à loyers maîtrisés c'est-à-dire ouvrant droit aux aides personnalisées au logement (APL).

L'OPAH se veut un dispositif d'incitation à destination des propriétaires souhaitant améliorer leur patrimoine, et par là même un outil d'amélioration globale du cadre de vie des habitants qu'ils soient propriétaires ou locataires.

Ses objectifs

Permettre...

- D'éradiquer les situations d'inconfort, voire d'insalubrité
- De lutter contre la précarité énergétique en favorisant les travaux d'économies d'énergie
- De favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapés






Ses objectifs

Permettre aussi...

- De favoriser un accès aux logements à loyer maîtrisé (APL)
- D'améliorer le cadre de vie des habitants
- De favoriser l'activité des entreprises locales du bâtiment



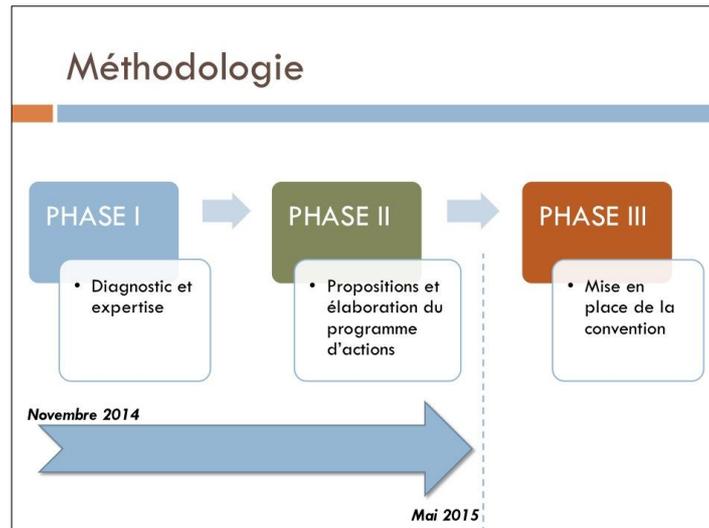

... Tout en favorisant l'attractivité résidentielle, la conservation du patrimoine,...

Vos partenaires, et notamment l'Etat, attendent de la part des collectivités locales des actions d'accompagnement visant à améliorer le quotidien des habitants lesquelles peuvent porter sur l'accès aux services pris au sens large. L'objectif est que l'OPAH puisse contribuer au développement global du territoire et ce, d'autant plus que ces opérations ont des effets positifs sur l'activité des entreprises locales et des artisans du bâtiment. Les subventions représentent au total une manne économique conséquente réinjectée dans l'économie locale.

Concernant maintenant le déroulement de la mission préopérationnelle à la mise en œuvre d'une OPAH, elle se découpe en trois étapes essentielles :

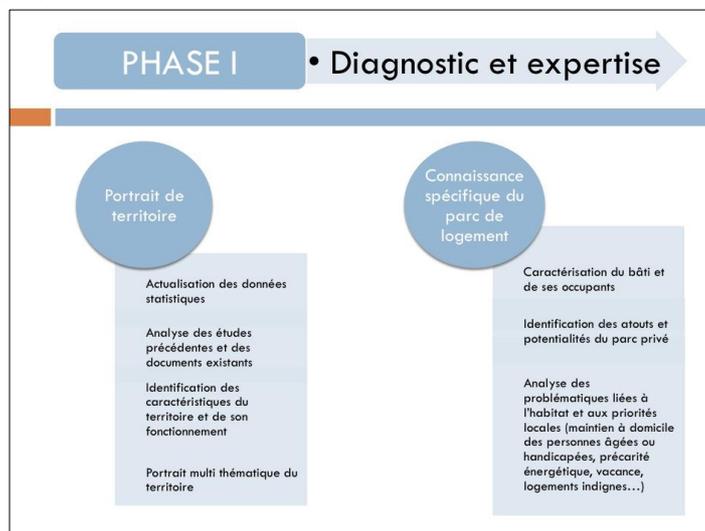
- La phase 1 consiste à prendre connaissance des réalités du terrain au travers d'un diagnostic. Ce diagnostic s'achèvera sur l'analyse de cas pratiques, c'est-à-dire la sélection d'immeubles tests représentatifs des problématiques rencontrées en matière de logement dans le Pays de Châlons, afin de simuler le dispositif d'aides.
- La phase 2 viendra synthétiser toutes les conclusions issues du diagnostic et des tests, et proposera un programme opérationnel assorti de conditions financières afin de vous permettre de mettre en place une OPAH sur tout ou partie de votre territoire. Il s'agira de déterminer les bons critères d'éligibilité concernant le niveau d'aide à apporter, les domaines d'intervention à privilégier et leurs pondérations.
- La phase 3 sera une phase de choix afin d'acter ou non le lancement de la phase opérationnelle dite de suivi-animation en fin d'année 2015 et d'identifier le maître d'ouvrage (pays ou chacune des structures intercommunales). Cette phase aura pour but de définir clairement le montant des aides qui seront apportées par les collectivités et les partenaires Etat et Région. Les décisions prises seront concrétisées par

convention définissant les engagements des uns et des autres et les objectifs à atteindre. Le COMAL vous accompagnera le cas échéant dans l'écriture de cette convention.



Nous avons engagé la phase 1 depuis quelques semaines. L'objectif est de dresser un état des lieux du parc de logements aussi fin que possible pour identifier à la parcelle les enjeux à traiter en termes de logements indignes, de précarité énergétique, de maintien à domicile, de logements vacants, etc. Pour ce faire, nous procédons à un repérage visuel sur le terrain, couplé à une rencontre avec les élus de chaque commune, maires ou adjoints, à même de nous aiguiller sur certaines situations problématiques en matière de logement.

Le repérage de l'**indignité** renvoie à des logements très dégradés ou aux conditions de vie de personnes en situation de "misère" par rapport à leur logement. La **précarité énergétique** met en regard la situation financière des occupants et l'état plus ou moins énergivore du logement. Typiquement, il peut s'agir d'un logement ancien ou datant des années 70 qui n'aurait jamais été amélioré en termes d'isolation ou de mode de chauffage, et dont les occupants ont une situation modeste.



Parallèlement, nous adressons des questionnaires aux propriétaires occupants et locataires d'une part et aux propriétaires bailleurs d'autre part afin d'en savoir plus sur l'état et le devenir de leur logement, et de susciter, le cas échéant des initiatives de travaux.

Sur le patrimoine loué, les résultats permettront également d'apprécier la question de la vacance et de comprendre où sont situés les logements vacants et pourquoi ils le sont. Est-ce juste parce que le propriétaire ne souhaite pas le mettre en location, ou parce qu'il ne peut pas le mettre décentement à disposition de quelqu'un faute de ressources financières suffisantes pour faire des travaux de réhabilitation... ?

Le questionnaire aux propriétaires occupants et locataires est actuellement transmis aux secrétariats de mairie pour impression et diffusion par les communes dans chaque boîte à lettres des habitants des 76 communes du Pays. Cette enquête intitulée "Logement et cadre de vie" se

présente en format 4 pages. L'enquête interroge l'habitant à la fois sur ses attentes et/ou besoins en termes d'amélioration de son logement, mais aussi sur ses impressions concernant son cadre de vie, ses besoins en termes de commerces et services, les éventuelles nuisances qu'il peut subir... Ce sont autant d'éléments qui permettent de jauger l'état de satisfaction ou d'insatisfaction des habitants, mais surtout qui peuvent nourrir les réflexions des pouvoirs publics en vue d'y apporter éventuellement une réponse adaptée.

En termes de délai, l'objectif est que vous soyez en mesure de distribuer l'enquête avant la fin du mois de décembre ou tout au plus au début du mois de janvier, afin de récupérer les réponses d'ici le 31 janvier 2015.

M. POUPART

On nous a envoyé l'enquête en version numérique, mais est-ce qu'on nous transmettra les exemplaires papier à distribuer ou est-ce que c'est à nous de les imprimer ? Le format A3 n'est pas évident à imprimer dans les petites communes, et cela représente un coût...

M. JESSON

Le COMAL et l'AUDC avaient suggéré une diffusion via le journal du pays qui répondait à cette question des moyens et des coûts d'impression mais le bureau a fait le choix de confier aux communes ou aux intercommunalités l'impression et la diffusion non pas pour leur transférer la charge mais parce qu'il nous a semblé que le journal du pays n'était pas connu du grand public et qu'il y avait un risque de ne pas toucher correctement la population.

La solution retenue permet à chaque commune d'adapter le bulletin informatif à ses propres formats et outils de communication y compris par insertion dans un bulletin communal/intercommunal. Par ailleurs et comme me le précise M. CHONÉ, l'enquête peut être directement remplie sur Internet via le site du pays.

M. LEMAIRE

Pour réduire les coûts, sachez que le questionnaire peut être imprimé en noir et blanc. Quant au format A3, qui peut être contraignant pour certaines communes, vous pouvez faire le choix de deux A4 recto verso agrafés. L'important est de sensibiliser vos concitoyens sur l'intérêt d'une OPAH et sur la nécessité de répondre au questionnaire pour bien déterminer les subventions à venir. Le volume de réponses montrera la motivation et l'intérêt des propriétaires et locataires vis-à-vis de l'amélioration de leur logement et vis-à-vis de leur cadre de vie.

M. ROULOT

Vous souhaitez que tous les habitants répondent au questionnaire mais on sait qu'une grande partie de la population n'aura pas accès aux subventions compte tenu des plafonds de ressources qui conditionnent l'accès aux aides de l'Anah.

M. LEMAIRE

Pour l'instant, il n'est pas possible de fixer de plafond de revenus. C'est le diagnostic et les enquêtes qui permettront de définir les besoins et les conditions d'éligibilité aux aides.

Par ailleurs, au-delà du dispositif d'aides financières issues de l'Anah et d'un fonds commun alimenté par la Région et les intercommunalités, l'OPAH est aussi l'occasion de conseiller les propriétaires qu'ils soient éligibles ou non au dispositif. Cette assistance gratuite permet aux propriétaires de prendre conscience des aides auxquelles ils peuvent aspirer et dans tous les cas de les accompagner dans leurs démarches de travaux. Cela peut passer par des visites que nous effectuons de leur patrimoine pour estimer les travaux d'économies d'énergie les plus judicieux, rapides et efficaces à mettre en œuvre. La notion de gain énergétique est importante car elle conditionne l'attribution des aides. Il faut que les travaux réalisés permettent de faire baisser les factures d'énergie d'au moins 25 % pour les propriétaires occupants, et de 35 % pour les propriétaires bailleurs. L'assistance aux particuliers va encore plus loin puisque nous les aidons dans le montage administratif de leurs dossiers de demande de subventions, ce qui peut s'avérer une aide précieuse notamment auprès des personnes âgées.

Pour revenir aux conditions financières d'attribution des aides, le premier des critères à respecter est de se situer en dessous d'un certain plafond de ressources déterminé par l'Anah, mais il est tout à fait possible que la structure porteuse de l'OPAH décide d'aller au-delà de ce plafond national pour couvrir potentiellement un plus large panel de population éligible. Cela a déjà été mis en place dans d'autres territoires.

Mais ce choix ne peut être fait qu'en considération des résultats de l'enquête. A ce stade, il est essentiel que les participants indiquent dans quelle fourchette de revenus ils se situent. C'est au travers des réponses aux enquêtes que l'on pourra se rendre compte qu'il y a certains propriétaires qui sont peut-être juste au-dessus du plafond de ressources mais qui rencontrent de véritables problématiques dans leur logement. Les élus et partenaires de l'opération pourront alors réfléchir à l'éventualité de mettre en place un fonds complémentaire pour une tranche fiscale supérieure.

Concernant le montant des aides à destination des propriétaires occupants, je vais prendre l'exemple de l'OPAH de la Communauté d'agglomération châlonnaise. Les aides de l'Anah varient entre 35 et 50 % d'un montant maximum de 20 000 € HT de travaux. Une prime de 2 100 € à 2 500 € est accordée si on atteint un gain énergétique de 25 %, ainsi qu'une aide complémentaire de la part de la communauté d'agglomération et de la Région au travers du fonds commun qui va de 10 à 20 % dans le cadre de la rénovation thermique ou de l'adaptation des logements, sans compter les éventuelles aides de la CAF ou des caisses de retraite, les crédits d'impôts ou la souscription à un prêt à taux zéro...

Je vais illustrer mon propos avec deux exemples de rénovation thermique :

Aides Propriétaires Occupants

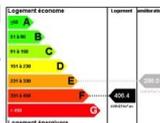
Rénovation thermique :

Exemple 1 : une dame seule - 83 ans
rue du Docteur Lafitte à Châlons :

Maison de 86 m² construite en 1958
Travaux : **remplacement de l'ancienne chaudière par une chaudière gaz à condensation avec programmation & robinets thermostatiques**

Montant total TTC : **5 950 €**
Gain énergétique obtenu : **27 %**
Aides : **4 638 € soit 78% pris en charge** (Habiter Mieux + Anah 35% + Fonds CAC-Région 10 %)

Reste à charge pour le propriétaire : **1 312 €**
Economie annuelle estimée grâce aux travaux : **660 €**
Temps de retour sur investissement : **2 ans**



Aides Propriétaires Occupants

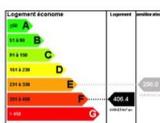
Rénovation thermique :

Exemple 1 : une dame seule - 83 ans
rue du Docteur Lafitte à Châlons :

Maison de 86 m² construite en 1958
Travaux : **remplacement de l'ancienne chaudière par une chaudière gaz à condensation avec programmation & robinets thermostatiques**

Montant total TTC : **5 950 €**
Gain énergétique obtenu : **27 %**
Aides : **4 638 € soit 78% pris en charge** (Habiter Mieux + Anah 35% + Fonds CAC-Région 10 %)

Reste à charge pour le propriétaire : **1 312 €**
Economie annuelle estimée grâce aux travaux : **660 €**
Temps de retour sur investissement : **2 ans**



Le troisième exemple est lié à l'adaptation du logement en sachant que les OPAH touchent généralement les personnes âgées les premières années de l'opération ; il s'agit généralement de travaux d'adaptation comme le remplacement d'une baignoire par une douche ultra plate, mais les travaux d'économie d'énergie peuvent également contribuer au maintien à domicile des personnes âgées via la diminution des charges qui peuvent peser fortement sur un budget réduit.



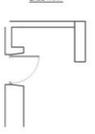
Aides Propriétaires Occupants

Autonomie de la personne :

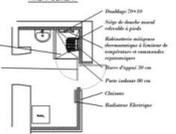
Exemple : une dame seule - 80 ans à Compertrix :

Travaux : **adaptation de la salle d'eau**
 Montant total TTC : **8 500 €**
 Aides : **5 409 € soit 64% pris en charge** (Anah 50% + Fonds CAC-Région 20 %)
 Reste à charge pour le propriétaire : **3 091 €**

EXISTANT



AMÉNAGEMENT



M. ERRE

Le montant du reste à charge peut s'avérer rédhibitoire pour des personnes âgées à très faibles ressources. Y a-t-il d'autres aides qui sont prévues ?

M. LEMAIRE

La réponse commence dès l'amont du projet avec l'établissement d'un rapport d'adaptation qui synthétise les actions à mettre en œuvre pour atteindre tel ou tel objectif, afin de guider les artisans dans la définition de leur devis. Le but est de garantir une prestation qui réponde au plus près à la situation de la personne.

Dans le cadre du schéma gérontologique départemental, une charte "artisans" a été mise en place pour sensibiliser les professionnels aux bons usages en termes de travaux d'adaptation. L'artisan qui adhère à cette charte accepte d'être contrôlé pour être référencé. A partir de là, on diffuse aux propriétaires la liste des artisans qui ont un savoir-faire reconnu.

Mais malheureusement, nous pouvons être confrontés à des situations de grande pauvreté et dans ce cas, nous commençons par solliciter les caisses de retraite. S'il s'agit de la caisse de retraite des salariés, la CARSAT, des aides complémentaires sont possibles pour la quasi-totalité du reste à charge. Par contre, s'il s'agit de la MSA, c'est moins évident.

Dans ce genre de situation, le réseau familial fonctionne beaucoup et ce sont souvent les enfants qui endossent les derniers frais pour éviter la solution du placement dans une structure adaptée souvent traumatisante pour la personne âgée et toujours plus coûteuse que la solution du maintien à domicile.

Il nous est arrivé, dans certaines situations de grande précarité, de solliciter le CCAS de la commune ou encore la Fondation Abbé Pierre dans des cas de sortie de l'insalubrité ou de l'indignité.

Concernant les propriétaires bailleurs qui souhaiteraient valoriser leur patrimoine, qu'il soit en location ou vacant, des aides financières et techniques sont aussi à disposition. Certains propriétaires connaissent mal les aides auxquelles ils peuvent prétendre, tandis que d'autres sont de véritables investisseurs.

Les aides de l'Etat vont de 25 à 45 % du montant des travaux avec un plafonnement qui se fait en fonction de la surface du logement soit de 750 à 1 000 € du m² et il n'y a pas cette fois de condition de ressources. Donc pour un logement de 80 m², cela représente jusqu'à 80 000 € de travaux qui peuvent être subventionnés à hauteur de 25, 35, 45 % selon les choix de rénovation. L'aide complémentaire de la part de la Communauté d'agglomération de Châlons et de la Région s'applique toujours soit de 10 % à 25 % pour les logements en situation d'indignité.

L'élément sur lequel les propriétaires bailleurs sont les plus vivement intéressés reste l'abattement fiscal sur les revenus locatifs qui va de 30 à 60 % selon le mode de mise en location. Les conditions à respecter sont :

- de remettre sur le marché locatif un logement décent atteignant *a minima* la catégorie énergétique D,
- de louer le bien sur une durée d'au moins 9 ans,

- de conventionner le logement afin que le loyer soit maîtrisé et ouvre droit pour le locataire aux aides APL.
- par ailleurs, s'il y a déjà un locataire, le propriétaire doit s'engager à trouver une solution temporaire pour loger son locataire pendant la durée des travaux, et lui permettre de revenir dans le logement après travaux.

Notre assistance consiste à faire au préalable une analyse thermique pour déterminer les travaux qu'il faudrait mettre en œuvre pour atteindre la classe énergétique D tout en veillant à ce que les coûts des travaux n'impactent pas le plafond de loyer.



Aides Propriétaires Bailleurs

Exemple : Immeuble allées de Forêts à Châlons

- Réhabilitation de 3 logements
- Classe énergétique G -> D
- Surface = 59 m² / logement
- **Montant travaux = 99 355.78 € TTC**
- **Montant subventions = 42 098.00 €**
(Anah + Fonds commun CAC-Région)
- Loyers : 2 logements = 441 €/mois
& 1 logement = 389 €/mois
- Conventionnement (APL) : 9 ans



Pour dresser un rapide bilan de l'OPAH de la communauté d'agglomération qui se termine en fin d'année 2015, 7 millions d'euros de travaux ont été engagés.



Résultats OPAH Cités en Champagne

Bilan au 1^{er} novembre 2014 :

- Près de 7 millions de travaux engagés**
- Plus de 3 250 000 € d'aides allouées**
- 286 propriétaires occupants aidés**
- 49 logements locatifs aidés**

Ces 7 millions sont principalement réinjectés dans l'économie locale du bâtiment puisque pour ce type de travaux d'adaptation / rénovation, ce sont bel et bien le plombier, l'électricien, le maçon ou le charpentier local qui sont sollicités. La 4^e année se présente sous encore de meilleurs augures avec déjà un réservoir de dossiers en attente de financement.

M. ERRE

Pour les gains énergétiques estimés, à partir de quand atteint-on les objectifs et en ressent-on vraiment les effets ?

M. LEMAIRE

Pour le propriétaire, c'est assez simple. Au bout d'un an, il s'en rendra compte en comparant ses factures d'énergie avant et après les travaux. Bien entendu, il faut une année complète avec un hiver pour faire la comparaison. Pour l'instant, aucun propriétaire n'est revenu nous voir pour nous dire qu'il n'avait pas fait autant d'économie qu'estimée. Cette estimation

porte évidemment sur la consommation de kilowatts/heure d'électricité, de gaz ou de fioul selon l'usage, alors que pour le propriétaire, les économies d'énergies doivent se traduire en termes pécuniaires, ce qui est variable en fonction de l'augmentation du prix de l'énergie.

M. PILLET

Est-ce que cela concerne aussi les bâtiments communaux ?

M. LEMAIRE

Non, les aides de l'Anah sont spécifiquement destinées aux propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs privés. Mais il est vrai que je poserai aux élus des questions sur l'état du parc communal pour faire remonter les éventuelles attentes en la matière. Si de nombreux besoins sont recensés, cela peut inciter les décideurs à flécher une ligne budgétaire particulière pour la rénovation du patrimoine communal.

M. JACQUET

Dans le cadre d'une réhabilitation totale de logement, est-ce que les subventions couvrent ou non les travaux d'assainissement ?

M. LEMAIRE

Réhabiliter un logement sans intégrer le raccordement à un système d'assainissement autonome ou au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ne serait pas logique. Les travaux d'amélioration de l'assainissement sont donc pris en compte dans les travaux subventionnables. Il existe également une aide supplémentaire de l'Anah en fonction des ressources pour aider les propriétaires qui sont dans l'obligation de se raccorder au réseau collectif de la commune, à condition qu'il y ait une aide de l'Agence de l'eau. Mais cette disposition doit prendre fin au terme de 2015 et il n'est pas sûr que l'Anah la reconduise.

M. JACQUET

Par rapport à votre diagnostic de terrain, envoyez-vous des démarcheurs qui diront agir pour le Pays de Châlons et l'OPAH, ou bien doit-on s'en méfier ?

M. LEMAIRE

Nous n'envoyons aucune entreprise en notre nom et en dehors de nos véhicules qui sont de couleur blanche avec le logo COMAL, vous pouvez vous interroger sur les intentions d'une personne qui serait en train de prendre des photos des immeubles d'habitation dans vos communes et ne serait pas porteuse de l'accréditation qui a été sollicitée auprès des maires et présidents des intercommunalités.

Il peut arriver que des démarcheurs essaient de profiter de la crédulité des gens, mais dans notre démarche, c'est le propriétaire qui sollicite les entreprises de son choix. Nous lui soumettons une liste d'artisans recommandés, mais s'il a envie de recourir à son plombier qui ne fait pas partie de la liste, il en a le droit. Toutefois, avec la mise en place par l'Etat du label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), l'attribution des aides va également être conditionnée par le choix d'une entreprise labellisée, comme c'est déjà le cas pour bénéficier du crédit d'impôt.

M. POUPART

Est-ce vous validez les devis, je veux dire est-ce que vous avez un regard sur les montants et l'analyse technique des devis ?

M. LEMAIRE

Nous vérifions la conformité des éléments du devis avec l'impératif d'économie d'énergie. Si l'objectif est d'isoler des combles, nous allons vérifier que le matériau proposé remplit les critères optimaux de résistance thermique.

Cela nécessite souvent quelques allers retours avec l'artisan pour obtenir des devis conformes et précis, dans lesquels on l'oblige non seulement à écrire les noms et références des matériaux qu'il compte utiliser, mais aussi le certificat du laboratoire qui a validé la référence de l'isolant qu'il propose. Au début du chantier, l'artisan a donc connaissance des matériaux dont il a besoin et cela évite qu'il coure dans un magasin de bricolage pour prendre le premier produit qui lui tombe sous la main.

Ce genre de précisions permet également, dans le cas où il y aurait une inadéquation entre les économies d'énergie espérées et celles constatées, de vérifier que les bons isolants ont été mis en œuvre.

M. JESSON

Dans ce sens, le label RGE permet de responsabiliser les artisans qui doivent être capables de définir les travaux et les matériaux les plus adéquats pour atteindre les objectifs de performance énergétique. Nous avons ainsi accueilli à deux reprises, dans le cadre de l'ORAC du Pays de Châlons, des artisans qui ont bénéficié de deux modules de formation pour être reconnus garants de l'environnement.

Question d'un maire

Dans le questionnaire qui nous a été distribué, il y a des interrogations sur le débit Internet, l'environnement et le bruit. Est-ce que cela signifie que des aides sont possibles pour les propriétaires dont les maisons sont exposées à un bruit de circulation important ? Est-ce que la solution portera plutôt sur le changement des fenêtres ou sur des travaux pour réduire la circulation ?

M. LEMAIRE

Dans le cadre de l'OPAH, seul le critère thermique pourra légitimer le changement des fenêtres si cela permet de réduire de 25 % les consommations d'énergie. Si l'exposition au bruit est forte, le propriétaire pourra commander des fenêtres à double vitrage répondant aux objectifs d'isolation thermique et intégrant aussi des caractéristiques acoustiques.

Ceci étant et comme pour la question sur les bâtiments communaux, le retour des enquêtes permettra de nourrir les réflexions des élus et des partenaires de l'OPAH pour orienter éventuellement leurs politiques publiques.

Mme RAGETLY

Je suppose que le raisonnement est le même pour Internet.

M. LEMAIRE

Oui, les questions sur le débit Internet renvoient aussi à des réflexions à l'échelle du pays. Comme c'est apparemment une problématique sensible dans certains secteurs du territoire, nous vous invitons à y répondre pour nourrir le diagnostic en la matière. S'il n'y a pas d'autres questions, je vous remercie de votre attention et vous dit à très bientôt dans vos communes.

M. JESSON

Merci M. LEMAIRE pour votre intervention qui a permis de mieux comprendre la démarche d'OPAH et de prendre conscience de l'importance de l'implication des élus locaux pour la réussite de l'enquête.

Donc nous reprenons maintenant le déroulé de notre comité syndical.

2. ADOPTION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU 29 SEPTEMBRE 2014

M. JESSON

Vous avez reçu, avec la convocation à ce comité, le procès verbal du comité du 29 septembre 2014. Avez-vous d'éventuelles observations à formuler sur la rédaction de ce document ? Est-il sincère ?

Puisqu'il n'il y a pas d'observation, je vous propose de mettre aux voix l'adoption de ce procès-verbal : y a-t-il des oppositions ? Des abstentions ? Non ?

Le Comité syndical, à l'unanimité, adopte le procès-verbal de la séance du 29 septembre 2014.

3. POINTS SUR LES DOSSIERS EN COURS

M. JESSON

Je vous propose d'évoquer la question de la révision du SCoT et de son avancement et de faire le point sur la démarche européenne Leader suite à la réponse du Pays de Châlons à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par la région.

- **Avancement du SCoT**

M. JESSON

Depuis que nous avons engagé la révision du schéma directeur et l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT), nous sommes confrontés à de nombreux obstacles, qui semblent de plus en plus insurmontables au fur et à mesure que l'on s'approche de l'arrêt du dossier.

Si le démarrage a été un peu dur, il faut bien admettre que cela était dû à une certaine fragilité de nos relations. Il a fallu du temps pour apprendre à se connaître et s'entendre sur des intérêts communs et je pense que les actions engagées ces dernières années par notre syndicat mixte ont été une belle réussite.

Mais maintenant que le climat est apaisé, c'est la réglementation et l'actualité politique qui nous rattrapent. Il nous a fallu intégrer dans nos réflexions les exigences des lois Grenelle 1 et 2 avec notamment les questions de la trame verte et bleue, du commerce et de la modération des consommations foncières par l'urbanisation. Cela nous a conduit à actualiser et re-débattre une première fois notre Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en septembre 2013.

En toute logique, nous avons inscrit parmi les atouts de notre territoire la présence militaire et l'importance de l'emploi public. Or ces deux éléments fondamentaux pour notre projet de territoire sont aujourd'hui mis à mal. Le départ de l'armée à Châlons, même si elle semble pour l'instant préservée à Mourmelon et Suippes, ainsi que les menaces pesant sur l'emploi public dans le cadre de la fusion des régions et de la réforme des intercommunalités, bouleversent le fonctionnement de notre territoire et nous laissent dans l'expectative.

On ne peut donc plus conserver le PADD tel qu'on l'avait imaginé en septembre dernier. Il va falloir le re-débattre une deuxième fois, ce qui implique par ailleurs d'actualiser tous les documents au regard des nouvelles exigences de la loi ALUR qui sont venues encore durcir la problématique foncière en plaçant la densification des tissus urbains au cœur des choix qui doivent être faits dans les documents d'urbanisme. Ce dernier point n'est pas simple à traiter car nous sortons les uns et les autres de plusieurs décennies de développement urbain qui ont nécessité la construction d'équipements d'accompagnement et il n'est nullement évident pour les élus d'adopter de nouvelles approches du foncier qui doivent privilégier des actions de réhabilitation et de mobilisation des dents creuses avant d'envisager l'extension sur des espaces agricoles.

La communauté d'agglomération châlonnaise s'est emparée de ce sujet au travers de l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat (PLH) qui met l'accent sur ces objectifs de renouvellement urbain et de réhabilitation du parc de logements comparativement à la construction neuve. Mais pour que ce soit efficace et que l'on évite le risque de bulle immobilière qui pèse sur notre territoire, il est important que toutes les communes du pays prennent conscience de cette problématique. Il faut éviter que les constructions lancées dans certaines communes ne se fassent au détriment des autres.

Enfin, à cette actualité déjà complexe, vient s'ajouter un autre sujet susceptible d'impacter notre projet de SCoT avec la métropolisation dont on ne connaît pas encore la forme qu'elle prendra même si les bassins de Châlons, Reims et Epernay sont régulièrement évoqués. Ces sujets ont fait l'objet de débats en Bureau et certains se sont même interrogés sur la pertinence de continuer les travaux du SCoT face à ces trop nombreuses incertitudes.

Mais au fil de la discussion, il s'est avéré que quels que soient les contours futurs des intercommunalités, nos voisins, eux, continuent d'avancer : Epernay et Reims progressent rapidement sur leurs SCoT en vue de pouvoir les approuver avant 2017. Si jamais il devait y avoir entre nous un mariage forcé ou désiré, il serait inconscient d'arriver "les mains vides", sans outil, sans diagnostic, sans document d'aucune sorte affirmant nos positions ni nos volontés politiques... Il a donc été acté au Bureau de continuer de travailler sur le SCoT malgré ces différentes incertitudes.

Avez-vous des observations sur cette problématique SCoT ? S'il n'y en a pas, je vous propose de faire le point sur la démarche Leader.

- **Candidature du Pays de Châlons à la démarche européenne LEADER**

M. JESSON

Lors de notre dernier comité syndical, nous vous avons présenté une vidéo sur les Groupes d'Action Locale (GAL) du sud Alsace. Je vous rappelle que le groupe d'action locale est l'instance de gestion du programme LEADER et qu'il est composé de personnes publiques et d'acteurs de la société civile qui doivent être majoritaires dans cette instance décisionnelle.

Cette démarche reste éminemment novatrice, notamment pour notre territoire, même si elle existe depuis plusieurs dizaines d'années. Il y a donc beaucoup d'interrogations mais je reste confiant dans la mesure où notre conseil de développement devrait constituer une base de départ pour définir notre GAL.

Je laisse la parole à M. CHONÉ, qui est en contact permanent avec les services de la Région qui nous accompagne dans cet appel à candidature.

M. CHONÉ

Vous avez été destinataires d'une double page qui fait le point sur l'avancement de la démarche LEADER depuis la délibération du 30 septembre 2014 décidant de répondre favorablement à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par la Région Champagne-Ardenne en avril 2014.

Le Conseil régional souhaitait élargir significativement la démarche LEADER sur le territoire régional et passer de 5 territoires LEADER sur la programmation des fonds structurels 2007 - 2013 à 15 territoires pour la programmation 2014 - 2020. De ce point de vue, l'appel à manifestation d'intérêt a été un succès avec la candidature de 18 territoires qui représentent 914 300 habitants et 1 742 communes sur les 1 333 500 champardennais et 1 947 communes en région. Ces candidatures sont portées par 5 syndicats mixtes, 7 communautés de communes ou d'agglomération et 6 associations. Les orientations pressenties pour les stratégies de développement local concernent :

- les services à la population ; dans sa réponse à l'appel à manifestation d'intérêt, le Pays de Châlons a opté pour le thème "Développement d'une juste proximité des services, afin d'offrir à la population et aux acteurs économiques les conditions de l'accueil et du bien-vivre",
- la valorisation des filières locales,
- le développement de l'offre touristique et la valorisation du patrimoine,
- l'économie "verte", la transition énergétique et l'économie sociale et solidaire.

On peut sans doute expliquer pour partie ce succès par les incertitudes sur la poursuite des démarches contractuelles pays / région compte tenu de la réforme des périmètres régionaux. Il est fort probable, au moins jusqu'en 2017, que la seule enveloppe disponible pour financer des projets de territoire soit celle du fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER) attribuée via la démarche LEADER.

21 millions d'euros de financements sont prévus qui seront alloués par la Région sur ces 18 territoires selon des clés de répartition qui ne sont pas encore communiquées. La Région réfléchit de son côté à harmoniser ses propres dispositifs d'aides avec LEADER de façon à faciliter l'obtention par les porteurs de projets d'une contrepartie nationale aux financements européens. Toutefois, si un autre cofinanceur (Etat, Conseil général, EPCI) apporte une contrepartie suffisante, l'aide régionale sera écartée.

La Région a également procédé à une évaluation des 5 précédents territoires LEADER de Champagne-Ardenne (GAL des Crêtes Pré ardennaises – GAL des Rives de Marne – GAL du Pays de Chaumont - GAL Othe-Armanche – GAL du Pays de Langres). Les 5 territoires ont travaillé ensemble sur leur évaluation, accompagnés d'un consultant très habitué aux démarches européennes, en l'occurrence le cabinet Epices, qu'on retrouvera par ailleurs dans la démarche 2014 - 2020.

Il en ressort un état de satisfaction générale de la part des acteurs interrogés, que ce soit les élus concernés, les acteurs économiques, les bénéficiaires, ou les membres des fameux groupes d'action locale. Globalement, tout le monde est relativement satisfait du dispositif et considère qu'il y a eu un effet levier sur les territoires, avec des retombées économiques directes mais pas uniquement. La démarche LEADER apporte une plus-value intrinsèque à son fonctionnement particulier, à savoir l'implication forte d'acteurs publics et d'acteurs privés travaillant ensemble au sein du groupe d'action locale et de son comité de programmation. Cette collaboration a généralement permis d'améliorer la qualité des dossiers voire de favoriser l'émergence de certains dossiers qui spontanément n'auraient jamais vu le jour.

On peut néanmoins noter la critique quasi-unanime concernant la complexité des montages de dossiers sollicitant des fonds européens. Nous sommes déjà rompus à l'exercice à travers le FEADER puisqu'un certain nombre de projets du Pays de Châlons ont bénéficié d'aides de ce fonds (gîtes ruraux, centre équestre, festival de cinéma War on Screen ...).

Pour revenir à l'avancement de la démarche LEADER du Pays de Châlons, nous sommes désormais entrés dans la phase d'appel à candidature avec une date butoir fixée au 30 octobre 2015.

La candidature devra comporter un diagnostic du territoire, l'énoncé de la stratégie de développement local souhaitée. Le dossier de candidature devra également définir la constitution du Groupe d'Action Locale. Vu les délais, il faudra identifier très vite la composition de ce groupe et le faire participer le plus rapidement possible à la réflexion de façon à ce que le GAL s'empare bien de la stratégie et travaille de la manière la plus efficace et opérationnelle possible une fois la démarche LEADER réellement lancée soit à partir de février 2016.

Les critères de sélection des candidatures ne sont pas encore connus mais a priori, il n'est pas prévu de sélection entre les 18 territoires dès lors que les candidatures respecteront les 7 principes fondamentaux de la démarche LEADER. Parmi ces critères, il conviendra de mettre en œuvre une coopération avec un autre territoire qui pourra être un pays d'une région voisine du territoire national ou un territoire d'un Etat membre de l'union européenne. Sur ce point, nous réfléchissons à la possibilité de s'appuyer sur les jumelages existants au sein du Pays de Châlons.

Par souci d'égalité des chances, la Région Champagne-Ardenne a fait le choix de mettre à disposition de tous les territoires l'appui d'un consultant. Plusieurs réunions collectives de formation et de travail seront organisées avec celui-ci, en plus d'un accompagnement individuel où le consultant sera mis à disposition de chacun des territoires pendant plusieurs journées. Le consultant retenu par la Région est donc le cabinet Epices associé au cabinet ViaRégio qui est spécialisé dans tous les dispositifs européens.

Afin de monter cette candidature, nous allons lancer le recrutement d'un chargé de mission. Pour ceux d'entre vous qui ont le souvenir du fonctionnement de l'ORAC, il est indéniable que le succès de la démarche repose sur la présence d'un animateur spécifique qui va notamment accompagner les porteurs de projets, faciliter le montage des dossiers et aider au fonctionnement du fameux groupe d'action locale.

Le poste créé sera financé à 80 % sur des fonds FEADER, c'est-à-dire qu'il y aura 20 % à la charge du syndicat mixte. Comme nous l'avons fait pour l'ORAC, c'est l'agence d'urbanisme qui sera l'employeur de cette personne, ce qui présentera l'avantage de mettre à disposition du chargé de mission LEADER l'ingénierie technique de l'agence, et d'être à proximité immédiate des acteurs de la démarche de pays. Avez-vous des questions ?

M. POUPART

Quand vous dites que le programme LEADER s'orientera sur le thème des services, est-ce que cela n'a pas un aspect restrictif ? Est-ce que d'autres projets non inscrits initialement pourront quand même bénéficier des subventions LEADER par la suite ?

M. CHONÉ

La thématique pressentie présente l'avantage d'ouvrir un vaste champ de possibilités. Elle pourra le cas échéant être ajustée par avenant s'il y a nécessité d'évoluer. Pour l'instant et jusqu'en octobre 2015, nous avons encore une certaine latitude pour changer notre thématique ou pour la formuler différemment. Si après 2015, on s'aperçoit que le thème n'est pas fédérateur et que peu de dossiers sont déposés, cela signifierait une insuffisance dans le travail initial de diagnostic du territoire et de concertation des acteurs.

M. POUPART

Le problème, c'est qu'après 2015 on n'appartiendra plus à la même région... Les priorités vont peut-être changer. Enfin, je pense que concernant la thématique des services à la personne, ça ne devrait pas trop bouger.

M. CHONÉ

L'Alsace et la Lorraine ont une véritable culture de la démarche LEADER et il n'y a pas de risque de remise en cause des démarches initiées par chacune des régions dans la mesure où il s'agit d'engagements avec l'Europe. Chaque région a négocié son propre Plan de Développement Rural (PDR) et ces documents ne sont pas encore validés par la commission

européenne. Compte tenu de ces engagements, il est peu probable que l'Europe accepte une renégociation de ces documents alors que la France est déjà très en retard.

En revanche, il n'est pas exclu de vivre une période de flottement durant l'année 2016, mais à ce jour les élus et techniciens du Conseil régional de Champagne-Ardenne assurent qu'aucune remise en cause n'est à craindre.

M. JESSON

Merci M. CHONÉ pour ces explications. Je vous rappelle également que des informations complémentaires sont disponibles sur le site Internet du Pays de Châlons à l'adresse : www.paysdechalonsenchampagne.com

4. QUESTIONS DIVERSES

M. JESSON

Avez-vous des questions à soulever qui n'auraient pas été traitées à l'ordre du jour ou bien avez-vous des informations particulières à faire partager ? Non ? Et bien il me reste à vous remercier pour votre participation et votre attention et à vous souhaiter à toutes et à tous d'excellentes fêtes de fin d'année ainsi que de bonnes cérémonies des vœux dans vos villages respectifs.

Le secrétaire de séance,

Bruno ROULOT